



Reykjavík, 12. september 2024
USK24070156

Lokastígur 28A – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. ágúst 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir gististað í flokki II án veitinga með gistingu fyrir allt að 4 manns í íbúð 0201 og að setja svalor Njarðargötumegin auk áður gerðra innanhússbreytinga í húsi nr. 28a við Lokastíg. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. ágúst 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag.



Götumynd af ja.is (tekin í júní 2023)

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Lokastíg 28A borgarhluta 2 *Miðborg* og er hluti af íbúðarsvæði *ÍB10 – Þingholt*.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulagið Lokastígsreitur 3, samþykkt í borgarráði 10. desember 2009, ásamt síðari breytingum.

Byggðamynstur og vernd

Hverfið byggist að mestu leiti upp á 2. og 3. áratug síðustu aldar og einkennist mestmegnis af steinsteypuklassík. Húsin við Lokastíg og í kring eru flest öll steinsteypt. Hverfið er mjög gróið og er með sterka heildarmynd en hverfið innan Hringbrautar nýtur sérstakrar verndunar. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu fjalla meðal annars um að varðveita og styrkja þau einkenni og heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi. Einnig að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 28a við Lokastíg er steinsteypt íbúðarhúsnæði, tvílyft með risi. Húsið var byggt árið 1922 eftir teikningu Guðmundar H. Þorlákssonar en þá var aðeins steyppt ein

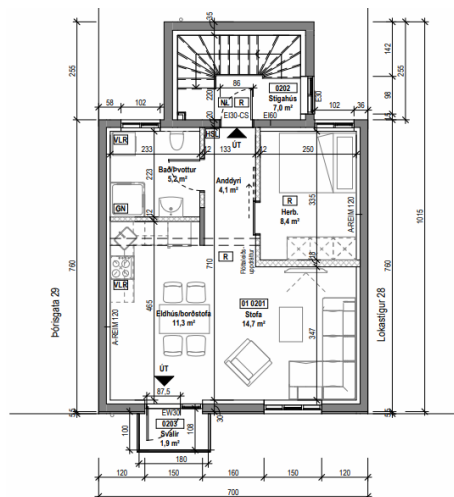


hæð með risi en árið 1927 var annarri hæð bætt við eins og upphaflega var teiknað. Húsið við Lokastíg 28a er hluti af heillegri byggð húsa frá 3. áratugi 20. aldar og byggt samkvæmt skipulagshugmyndum þess tíma en húsið hefur ákveðið gildi fyrir yfirbragð byggðarinnar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á leyfi fyrir gististað í flokki II án veitinga með gistingu fyrir allt að 4 manns í íbúð 0201, ásamt því að setja 1 metra djúpar svalir Njarðargötumegin auk áður gerðra innanhúsbreytinga í húsi nr. 28a við Lokastíg.



Götuhið að Njarðargötu.



Grunnmynd af 2. hæð.

Húsið var byggt árið 1922 og telst því aldursfriðað samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir einnig að "Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands."

5. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS - VB

Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Breytingar skulu endurspeglar nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins og því þarf að vanda vel útfærslu svalanna.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingin staðsett á íbúðasvæði, en á íbúðasvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Í íbúðarbyggð er aðeins heimilt að vera með gistileyfi í flokki I, heimgistingu í 90 daga á ári.



Í skilmálum deiliskipulagsins einnig kemur fram að landnotkun skal vera í samræmi við aðalskipulag.

1. LANDNOTKUN

Á svæðinu skal gera ráð fyrir notkun í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags og þróunaráætlunar miðborgar. Lóðir meðfram Skólavörðustíg og Týsgötu eru innan marka miðborgar en aðrar lóðir eru á íbúðarsvæði og notkun bundin af þeirri skilgreiningu.

Þar sem húsið stendur að Njarðargötu sem er aðalgata í íbúðarbyggð, hefur það rýmri heimildir fyrir gististarfsemi og væru því almennt ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við veitingu rekstarleyfis.

Samkvæmt nýlegri breytingu á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald skal rekstrarleyfis skyld gististarfsemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Lagabreytingin tók gildi 22. maí 2024.

Umrædd eign er ekki skilgreind sem atvinnuhúsnæði og því ekki hægt að fallast á veitingu rekstarleyfis í íbúð 201 í húsinu að Lokastíg 28A fnr. 200 6027.

Í greinagerð brunahönnuðar segir að æskilegast væri að hafa flóttaleið á framhlið hússins þar sem aðkoma að bakhlið þess er erfið. Í álitni minjastofnunnar er þó fjallað um að ekki sé mælt með því að setja svalir á framhlið hússins en ef engin önnur lausn finnst er það í lagi.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við uppsetningu svara.
- Gvististarfsemi er ekki heimiluð í íbúðarhúsnæði samanber umsögn hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík

